



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ **Αρ. Φύλλου 1087**

12 Δεκεμβρίου 1995

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. 39528

Έγκριση πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης ακινήτου που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Πατρέων Αχαΐας στην Πάροδο Π. Παυλοπούλου 53 (πρώην ανώνυμη οδός), αρ. Ο.Τ. 743, περιοχή Αρόη.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 2300/1995 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και άλλες διατάξεις» (Α' 69) και ειδικότερα τα άρθρα 2, 4, 5, 15, 16, 17, 18 και 21 (παρ. 6 και 7).

2. Τις διατάξεις της παρ. 1 (εδ. ιδ) του άρθρου 23 του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α 137).

3. Τις από 22.1.93 (αρ. πρωτ. 25694) και από 19.6.95 (αρ. πρωτ. 34650), 13.10.95 (αρ. πρωτ. 39528), 1.11.95 (αρ. πρωτ. 40188) αιτήσεις των ιδιοκτητών του ωφελουμένου ακινήτου Γεωρ. Ράντου, Αναστασία Μακρή, Αναστ. Καραθανάση, Ευφρ. Καραθανάση, Αθαν. Τζανέτο, Μαρίας Τζανέτου, Δημ. Πλασάρας, Κων/να Πετρή, δια του πληρεξουσίου δικηγόρου Αθηνών Αθανασίου Ν. Καρέλα ο οποίος ενεργεί δυνάμει του με αρ. 7010/1993 ειδικού πληρεξουσίου της συμβολαιογράφου Πατρών Ελένης Δημ. Ραγιά.

4. α. Την από 22.1.93 (αρ. πρωτ. 25694) αίτηση του κυρίου και δικαιούχου του ονομ. τίτλου με αρ. 1766 Δημ. Ρώσσιου, δια του Αθαν. Καρέλα βάση του 25749/92 πληρεξουσίου του Συμβολαιογράφου Πειραιά Παναγ. Ν. Γκέκιου.

4.β. Την από 12.7.95 (αρ. πρωτ. 36653) αίτηση της κυρίας της δικαιούχου του ονομ. τίτλου με αρ. 6368 Εταιρείας Δημητριακών Βορείου Ελλάδος Ανωνύμου Βιομηχανικής και Εμπορικής Εταιρείας Ειδών Διατροφής Αντιπροσωπειών Διανομών Τεχνικών Τουριστικών και Ναυτιλιακών Επιχειρήσεων δια του πληρεξουσίου Β. Καρποδίνη ενεργούντος βάσει του από 9.2.1993 αποσπάσματος Πρακτικού του Δ.Σ. της εταιρείας.

5. Την 344/33/31.8.95, σύμφωνη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

1. Εγκρίνεται η πραγματοποίηση μέρους της μεταφοράς συντελεστή δόμησης που εγκρίθηκε (α) με το από 13.9.1990 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 536 Δ/90) και συγκεκριμένα για 16238,43 τ.μ. από το βαρυνόμενο ακίνητο που έχει χαρακτηρισθεί ως ρυμοτομούμενο και το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Κερατσινίου Αττικής για το οποίο έχει εκδοθεί ο με αρ. 1766 ονομαστικός τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης για 110.00 τ.μ. ορόφων υπέρ του Δημητρίου Αθαν. Ρώσσιου, κυρίου και δικαιούχου της Μ.Σ.Δ. του α βαρυνομένου και (β) με το από 12.9.92 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 961 Δ/92) και συγκεκριμένα για 70349,24 τ.μ. από το βαρυνόμενο ακίνητο στο οποίο υφίσταται κτίριο που έχει χαρακτηρισθεί ως διατηρητέο και το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Θεσσαλονίκης για το οποίο έχει εκδοθεί ο με αρ. 6368 ονομαστικός τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης για 19.60 τ.μ. ορόφων υπέρ της ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΑΚΩΝ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΩΝ ΔΙΑΤΡΟΦΗΣ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΩΝ ΔΙΑΝΟΜΩΝ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ κυρίας και δικαιούχου της μεταφοράς συντελεστή δόμησης του β βαρυνομένου.

Το ενσωματωμένο στους δύο ως άνω τίτλους (1766 και 6368) δικαίωμα Μ.Σ.Δ. πραγματοποιείται με την παρούσα ως δομήσιμη επιφάνεια σε ωφελούμενο ακίνητο με χρήση κατοικίας, για το οποίο σύμφωνα με το από 9.6.95 έγγραφο της Δ/νσης ΧΟΠ της Νομαρχ. Αυτοδιοίκησης Αχαΐας (αρ. πρωτ. Χ. 5157) συντρέχουν οι προϋποθέσεις των παρ. 2. και 3 της ενότητας Α του άρθρου 4 του Ν. 2300 /1995 και για το οποίο έχει υποβληθεί πλήρης μελέτη στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία πριν από της 30.5.94 και το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Πατρέων (περιοχή Αρόη) Ν. Αχαΐας Ο.Τ. 743 ιδιοκτησίας Γεωρ. Ράντου, Αναστασίας Μακρή, Αναστ. Καραθανάση, Αθαν. Τζανέτου, Μαρίας Τζανέτου, Δημ. Πλασάρα και Κων/νας Πετρή. Το ωφελούμενο ακίνητο φαίνεται με τα στοιχεία (Α Β Γ Δ Ε Ζ Η Θ Α) στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:200 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 39528/1995 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την πα-

ρούσα απόφαση και στο οποίο η συνολική πρόσθετη επιφάνεια που εγκρίνεται να δομηθεί επιπλέον αυτής που επιτρέπεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή είναι 171,15 τ.μ.

2. Τα ειδικότερα στοιχεία των βαρυνομένων ακινήτων τα οποία βρίσκονται εντός περιοχής που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων και η εκτίμηση της αξίας του γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 21 του Ν. 2300/1995 είναι τα εξής:

(Ι) Βαρυνόμενο Α: (Ρυμοτομούμενο)

α. Θέση ακινήτου: Ευβοίας και Περαιβού στο Κερατσίνι

β. Επιφάνεια ακινήτου: 6.245,55 τ.μ.

γ. Συντελεστής δόμησης: 2,6

δ. Ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης: 70%

ε. Αξία ανά τ.μ. γης: 28.730 δρχ.

στ. Συντελεστής εμπορικότητας: 1

(ΙΙ) Βαρυνόμενο Β: (διατηρητέο)

α. Θέση ακινήτου: Ν. Παραλιακή - Ανθέων - Ανώνυμος στη Θεσσαλονίκη

β. Επιφάνεια ακινήτου: 27.057,40 τ.μ.

γ. Συντελεστής δόμησης: 4,2

δ. Ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης: 70%

ε. Αξία ανά τ.μ. γης: 294.840 δρχ.

στ. Συντελεστής εμπορικότητας 2

3. Τα ειδικότερα στοιχεία του ωφελουμένου ακινήτου το οποίο βρίσκεται εντός περιοχής που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων και η εκτίμηση της αξίας του γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 21 του Ν. 2300/1995 και του οποίου οι όροι δόμησης αναφέρονται στο από 7.6.1995 θεωρημένο τοπογραφικό του Τ.Π. και Π.Ε. της Νομαρχίας Αχαίας είναι τα εξής:

α. Θέση ακινήτου: Πάροδος Π. Παυλοπούλου 53, Ο.Τ. 743 στην Αρόη Πατρών

β. Επιφάνεια ακινήτου: 844,66 τ.μ.

γ. Συντελεστής δόμησης 1,2

δ. Ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης: 70%

ε. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 14μ. (Χ.13.805/93) απόφαση Νομάρχη Αχαίας)

στ. Συνολική επιτρεπόμενη επιφ. δόμησης: 1013,592 τ.μ.

ζ. Αποστάσεις (Δ): 4,4 μ.

η. Χρήση: Κατοικία

θ. Αξία νά τ.μ. γης: δρχ. 13.944

ι. Συντελεστής εμπορικότητας:1

4. Τα ειδικότερα στοιχεία της πραγματοποίησης της μεταφοράς συντελεστή δόμησης είναι τα εξής:

Η συνολική δομήσιμη επιφάνεια η οποία εγκρίνεται να δομηθεί στο ωφελούμενο ακίνητο επιπλέον αυτής που επιτρέπεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή είναι 171,15 τ.μ. που κατανέμονται ως εξής: 137,94 τ.μ. στο ισόγειο - Pilotis και 33,21 τ.μ. στον Ε όροφο και αντιστοιχεί σε 110,00 τμ. από ορόφους από το περιγραφόμενο στην παράγραφο 1 βαρυνόμενο ακίνητο α και σε 9,84 τ.μ. από ορόφους από το βαρυνόμενο ακίνητο β της παρ. 1.

5. Τα ειδικότερα στοιχεία του ωφελουμένου ακινήτου μετά την έγκριση πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης είναι τα εξής:

α. Θέση ακινήτου: Πάροδος Π. Παυλοπούλου 53, Ο.Τ. 743 στην Αρόη Πατρών.

β. Επιφάνεια ακινήτου: 844,66 τμ.

γ. Συντελεστής δόμησης: 1,4026

δ. Ποσοστό πραγματοποιούμενης κάλυψης: 70%

ε. Μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος (βάσει αδείας 1146/91, 18 μ.

στ. Συνολική δομήσιμη επιφάνεια: 1171,36 τ.μ.

ζ. Αποστάσεις (Δ): 4,8 μ.

η. Χρήση: κατοικία

θ. Εξασφάλιση 4 θέσεων στάθμευσης (στο ισόγειο - Pilotis) (απαιτούνται 3 θέσεις).

ι. Η ανέγερση του κτιρίου στο ωφελούμενο ακίνητο πρέπει να γίνει σύμφωνα με το διάγραμμα κάλυψης σε κλίμακα 1:100 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 39528/1995 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση.

6. Πριν τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας στο ωφελούμενο ακίνητο πρέπει:

α. Ν προσκομισθούν στην αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία από τους ενδιαφερομένους πιστοποιητικά από τα αρμόδια υποθηκοφυλακεία ότι η παρούσα απόφαση σημειώθηκε στο περιθώριο των οικείων μερίδων του βαρυνομένου και του ωφελουμένου ακινήτου και βεβαίωση της αρμόδιας κεντρικής υπηρεσίας ότι κυρώθηκε ο ονομαστικός τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

β. Να διαπιστωθεί από την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία ότι η παρούσα απόφαση καταχωρήθηκε στο βιβλίο που τηρείται για το Δήμο Πατρέων σύμφωνα με την παράγραφο 7 της 32913/10.5.1995 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 341/18.5.1995).

γ. Να ελεγχθεί από την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία ότι η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης που εγκρίνεται με την παρούσα απόφαση είναι εντός των ορίων του 10% του συνόλου των δομησίμων επιφανειών που προκύπτει κατά προσέγγιση από την εφαρμογή των ισχυόντων συντελεστών δόμησης εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Πατρέων.

Άρθρο 2

α) Ακυρώνεται ο με αρ. 1766 τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης ολικώς.

β) ακυρώνεται ο με αρ. 6368 ονομαστικός τίτλος για τμήμα του επιφανείας τ.μ. 9,84 από ορόφους.

γ) για το υπόλοιπο και μη χρησιμοποιηθέν τμήμα του 6368 τίτλου ήτοι για επιφάνεια τ.μ. 9,76 από ορόφους θα εκδοθεί νέος τίτλος υπέρ της δικαιούχου εταιρείας.

Άρθρο 3

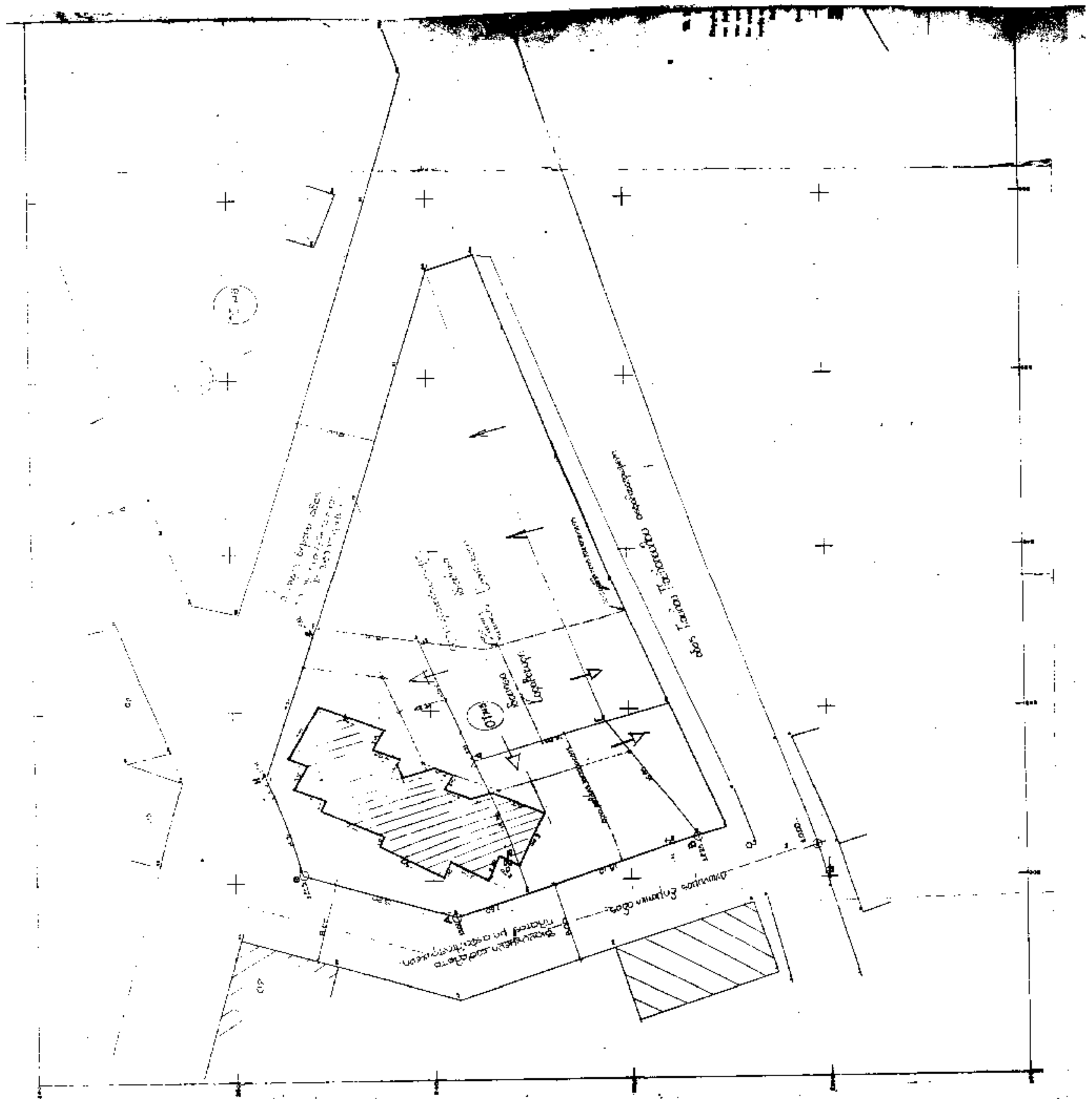
Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η παρούσα απόφαση να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 28 Νοεμβρίου 1995

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΚΩΣΤΑΣ ΛΑΛΙΩΤΗΣ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Εμβαδόν οικοπέδου με στοιχεία 54-65-48-49-50-75-72-69-67 66-64

συνολικής επιφάνειας 544 m²

ιδιοκτησίας Ζωή Αθανασοπούλου

Δήλωση

Δηλώ ότι το προαναφερόμενο οικόπεδο εμβαδού 544 m² ιδιοκτησίας ... βρίσκεται εκτός εκδίκου ... στο Αναδασμό ... στην Α' ζώνη ή στην Α' ζώνη και είναι ... συνθήκες ...

Αρτιότητα κατά κανόνα εμβαδόν 500 m².

Δήλωση ορίων

Την ένωση των ορίων φέρουν ιδιοκτησία

Δήλωση ΔΕΗ

Δηλώνω υπεύθυνα ότι από το συνημμένο οικόπεδο δεν διέρχονται καλώδια της ΔΕΗ υψηλής τάσης.

ο Μηχανικός

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ - ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ.

Κανόνας

πρόσωπο 10 m. εμβαδόν 500 m².

Κάλυψη 70%

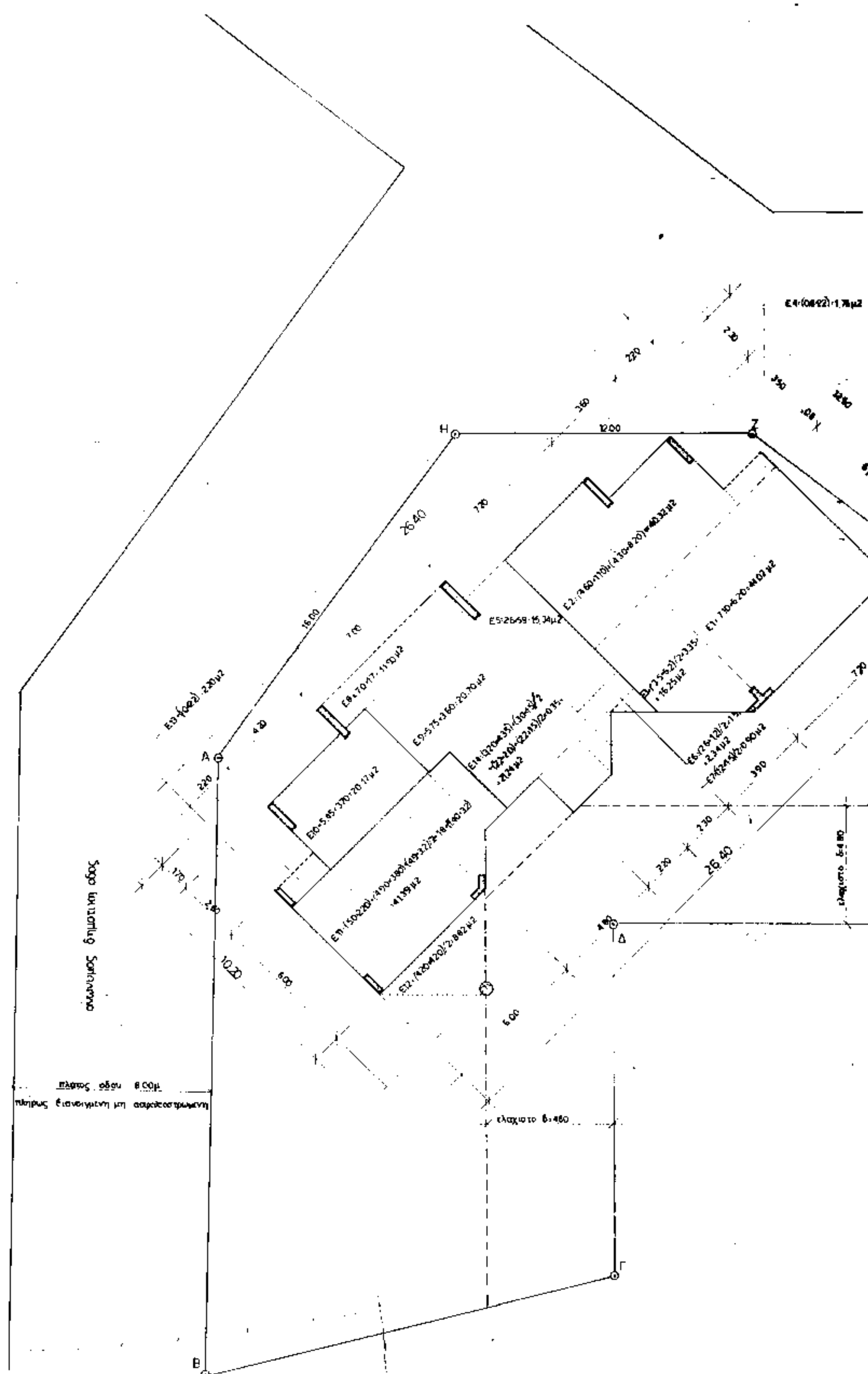
σ.δ. 1,2.

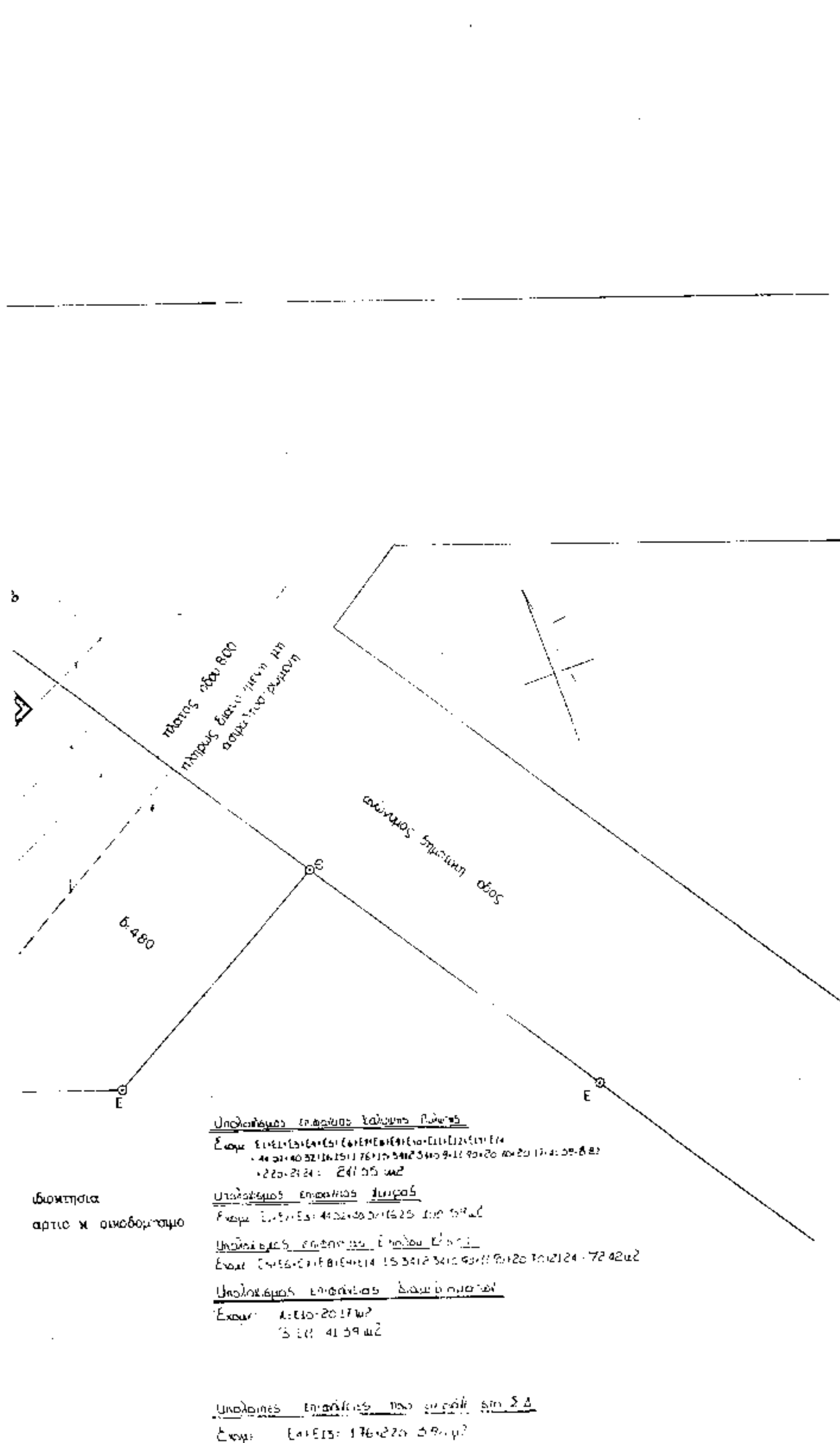
ύψος βάσει ΓΟΚ/85 προσδιορισμ. Η=18 m.

Θεωρήθηκε

16.12.92

Τοπογραφικό διάγραμμα


Η
Ζ
Α
Β
Γ
Δ
26.40
12.00
16.00
10.20
δημοτική οδός
πλάτος οδού 8.00μ
πλήρως διανοιγμένη μη ασφαλτοστρωμένη
ελάχιστο δ=4.80


ανώνυμος δημοτική οδός
6.480
Ε
Ε
ιδιοκτησια
αρτιο κ οικοδομησιμο

ΕΜΒΑΔΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Ε (ΑΒΓΔΕΖΗΑ) : 844.66 τμ

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ

Δήμος Πατρέων - Φάση Α Ανατολικομεσημβρινή - Τομέας Α
βάσει Π.Δ. 24.4.82 (ΦΕΚ 271 Δ)
αρτιότητα κατά κανόνα
προσώπο . 10 μ
εμβαδό . 300 τ.μ
άρα το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο αφού και τα όμορα είναι άρτια και οικοδομήσιμα.

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

α) επιτρεπόμενη κάλυψη 70% : 844.66 x 0.7 = 591.26 τμ
β) επιτρεπόμενη δόμηση 1.2 844.66 x 1.2 = 1013.59 τμ
δόμηση από μεταφορά βάσει ΠΔ 171.15 τ.μ.
συνολική δόμηση . 1171.36 τμ
γ) μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 18 μ
δ) αποστάσεις από τα όρια Δ = 3.00 + 0.10 x Η

ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

α) πραγματοποιούμενη κάλυψη : (7.1+2.6) x (16+11) + (4.3+8.2) x (3.5+6.2)/2 + 3.35 x (0.8+2.2) + (26+5.9) + (2.6+1.2)/2 x 1.5 + (1.2+1.5)/2 + 1.7 x (1.7 x (5.75+3.6) + 5.45 + 3.70) + 6.0 + 2.2 + (4.9+3.8) + (4.9+3.2)/2 x 1.8 + (1.4+3.2) + (4.2+4.2)/2 + (1.0+2.2) + (3.2+4.35) + (3.0+1.5)/2 + (2.2+2.0) + (2.2+1.5)/2 + 0.35
= 247.35 τμ < 591.26 τμ ΔΕΚΤΟ

β) πραγματοποιούμενη δόμηση
υπόγειο 247.35 τ.μ. δεν μετράνε στη δόμηση
πυλωτή (γκαράζ 100.59 τμ -»-
α) κατοικία 61.56 τμ ΜΣΔ
β) είσοδος 76.38 τμ ΜΣΔ
α' όροφος 205.01 τμ
β' όροφος 221.75 τμ
γ' όροφος 221.75 τμ
δ' όροφος 221.75 τμ.
ε' όροφος 163.96 τμ (33.21 τμ ΜΣΔ)
συνολική δόμηση 1171.36 τμ

γ) πραγματοποιούμενο ύψος : 18.0 μ
δ) αποστάσεις από όρια : 4.80 μ
ε) όγκος αρχικός 1495.91 x 3.0 = 4487.73 κμ
όγκος τελικός 1519.30 x 3.0 = 4557.90 κμ
στ) δόμηση με ΜΣΔ ΠΥΛΩΤΗ α) κατοικία = 61.56 τμ. β) είσοδος = 76.38 τμ
Ε' ΟΡΟΦΟΣ : 33.21 τμ

πραγματοποιούμενες παρεκκλίσεις στους όρους δόμησης λόγω της υποδεχόμενης μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης

α) στο ποσοστό κάλυψης : καμμία παρέκκλιση
β) στο μέγιστο ύψος -»-
γ) αποστάσεις από όρια -»-
δ) στο συντελεστή όγκου :
ε) στο -»- δόμησης : (1171.36 - 1000.21) / 1000.21 = 17.11

5 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

απαιτούμενες θέσεις 1171.36 : 400 = 3 θέσεις
προβλεπόμενες -»- 4 θέσεις

6 ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ

Εορ
Δορ
Γορ
Βορ
Αορ
ΠΥΛΩΤΗ
ΥΠΟΓΕΙΟ
80 40
υπόλοιπο
18.0

ΠΡΟΣΚΗΝΕΤΑΙ ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

Γ 39528/95

"Έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. ακινήτου εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δ. Πατρέων Αχαΐας στην οδό Παυσανίου 53, αρ. — Ο.Τ. 743, περιοχή Άρον"

28 Νοεμβρίου 1995
Ο Δ/ντής

ΓΕΡ. ΑΠΟΣΤΟΛΑΤΟΣ

Αρ. Φ 384 4/95
σχ. 2

ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ 5 ΟΡΟΦΩΝ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ
[illegible] ΚΑΙ [illegible] ΚΟΚΚΑΛΟΠΟΥΛΟΣ
ΟΔΟΥ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΠΑΥΛΟΥ ΠΑΥΣΑΝΙΟΥ (ΑΡΟΗ)

Το παρόν διάγραμμα συνοδεύει την από 10.8.95 σύμφωνα Β. ΣΦΑΚΙΑΝΑΚΗΣ

συνεργάτης: [illegible]

μελέτες επιβλέψεις κατασκευές

ΙΩΑΝΝΗΣ Θεοδωρόπουλος
αρχιτέκτων μηχανικός

Πάτρα : [illegible] 40 τηλ. [illegible]

τίτλος σχεδίου
Διαγράμματα Κάλυψης

αρ. σχεδίου

ΙΩΑΝΝΗΣ Σ. ΔΕΡΕ[illegible]
ΑΡΧΙΤ. ΚΤΙΣΤΩΝ
ΑΡΧΙΚΗΣ ΣΧΟΛΗΣ [illegible]
ΠΑΤΡΑΣ [illegible]

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ